

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 129/2024/DS-GĐT

Ngày 06 tháng 6 năm 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng  
đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Huỳnh Thanh Duyên

*Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Minh Luông – Thẩm tra viên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham  
gia phiên tòa:* Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp  
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV DC.

Địa chỉ: 327 LK, phường HT, Quận Z, Thành phố H.

*Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P.

Địa chỉ: 193 H, khu phố 6, phường MT, Quận Z, Thành phố H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Địa chỉ: Số 86 LT, phường BN, Quận Y, Thành phố H.

2. Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố H.

Địa chỉ: Số 01 LR, phường TA, Quận Z, Thành phố H.

3. Công ty cổ phần V.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 7 Tòa nhà NA, 30 phố KT, phường CV, quận B, thành phố N.

4. Công ty TNHH H S.

Địa chỉ: Số 26ĐT, phường QT, quận PT, Thành phố H.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo Đơn khởi kiện ngày 04/4/2019; Đơn đề nghị về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện các ngày 11/12/2020, 05/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên DC (sau đây gọi tắt là Công ty Công ích Quận Z) có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Phước L trình bày:*

Thực hiện Công văn số 4947/UBND-TC ngày 24/8/2015 của Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) Quận Z về chủ trương quản lý, khai thác khu đất có diện tích 3.086m<sup>2</sup> tại phường TH, Quận Z (Trường THCS HN cũ) theo đó “...giao Công ty TNHH Một thành viên DC: tiếp nhận đất và ký hợp đồng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thuê để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích; Hình thức ký Hợp đồng thuê đất ngắn hạn hàng năm...”.

Ngày 04/9/2015, UBND phường TH có Biên bản số 02/BB-UBND về việc bàn giao khu đất trên cho Công ty Công ích Quận Z, vị trí, ranh giới theo Bản đồ số 27446/VPĐK ngày 06/9/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận Z lập, vị trí thuộc một phần thửa 90, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu 02/CT-UB), xã TH, huyện Hóc Môn nay thuộc một phần thửa 140,161,190,191 tờ bản đồ 9 (theo tài liệu 2005), phường TH, Quận Z.

Ngày 10/9/2015, Công ty Công ích Quận Z và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P (sau đây gọi tắt là Công ty P) tiến hành ký hợp đồng thuê đất số 19/HĐ-12DPS để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích với giá tiền thuê 12.000.000 đồng/tháng; Tuy nhiên, Công ty P không thể tiến hành dự án do Khu Quản lý giao thông đô thị Số 3 đang tập kết vật tư và ươm cây xanh trên khu đất. Do đó, UBND Quận Z thuận chủ trương cho Công ty P được miễn tiền thuê đất thêm 03 tháng (tiền thuê được tính từ ngày 01/3/2016 theo Công văn số 8393/UBND-TC ngày 28/12/2015).

Ngày 30/12/2015, Công ty Công ích Quận Z và Công ty P ký Phụ lục hợp đồng số 02/2016/PLHD điều chỉnh Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS về thời hạn hợp đồng là 06 tháng (kể từ ngày 01/3/2016 đến 30/9/2016), giá tiền thuê đất không đổi. Thực hiện hợp đồng, Công ty Công ích Quận Z đã nhận tiền cho thuê đất 06 tháng là 72.000.000 đồng và đã nộp vào ngân sách Nhà nước.

Hết hạn hợp đồng, Công ty Công ích Quận Z đã nhiều lần yêu cầu Công ty P thanh lý hợp đồng nhưng Công ty P không thực hiện.

Ngày 18/7/2018, Công ty Công ích Quận Z có Thông báo số 15/TB-12DPS về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất và truy thu tiền thuê khu đất nói trên, nhưng Công ty P vẫn không thực hiện. Nay Công ty Công ích Quận Z khởi kiện:

- Yêu cầu Công ty P phải giao trả mặt bằng là phần đất có diện tích 3.086m<sup>2</sup> thuộc phường TH, Quận Z do Hợp đồng thuê đã hết hạn.

- Yêu cầu Công ty P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên để thu lợi bất hợp pháp theo giá thị trường (từ 01/10/2016 đến ngày 31/12/2021) là 5.426.970.000 đồng, theo Chứng thư thẩm định giá số 1050/06.21/NSBN/SGN/EXIMA của Công ty Exima và kèm theo lãi suất, tiền chậm nộp và giá trị thực tế cho đến ngày Công ty P trả lại phần đất này cho Công ty Công ích Quận Z.

- Yêu cầu Tòa án xem xét buộc Công ty P trả tiền thuê chênh lệch theo Hợp đồng số 19 ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng theo đơn giá thuê đất quy định tại Thông báo số 11889/TB-CT ngày 24/7/2018 của Cục thuế Thành phố H trong giai đoạn từ ngày 01/3/2016 đến ngày 30/9/2016 số tiền là 110.493.696đ.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 10/9/2015, Công ty Công ích Quận Z và Công ty P tiến hành ký hợp đồng thuê đất số 19/HĐ-12DPS để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích với giá tiền thuê 12.000.000 đồng/tháng; thời hạn hợp đồng 12 tháng (kể từ ngày 10/9/2015 đến hết ngày 09/9/2016). Nhằm hỗ trợ doanh nghiệp an tâm hoạt động kinh doanh, tại khoản 2 Điều 6 Hợp đồng có ghi Bên B được quyền ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết. Như vậy, sau khi hết hạn hợp đồng nếu Nhà nước chưa thực hiện quy hoạch vòng xoay TH thì Công ty P được ưu tiên ký tiếp hợp đồng thuê đất. Đổi lại, Công ty P sẽ tự nguyện giao lại đất và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi để thực hiện quy hoạch vòng xoay TH.

Nhưng trên thực tế, Nhà nước chưa thực hiện dự án quy hoạch vòng xoay TH mà Công ty Công ích Quận Z lại ra thông báo thanh lý hợp đồng và truy thu tiền thuê đất mà không cho Công ty P tái ký hợp đồng thuê là chưa đúng với tinh thần Thông báo số 600/TB-VP ngày 23/9/2016 của Phó chủ tịch UBND Thành phố H ông T: “...Trong trường hợp UBND Quận Z thu hồi diện tích đất 3.086m<sup>2</sup> Công ty P đang thuê để thực hiện quy hoạch vòng xoay TH thì UBND Quận Z có trách nhiệm rà soát các khu đất công được giao quản lý, sử dụng để xem xét, bố trí 01 khu đất cho Công ty P thuê...”.

Trong trường hợp Công ty Công ích Quận Z yêu cầu giao trả mặt bằng thì Công ty P yêu cầu phải xem xét bố trí một khu đất khác cho Công ty P thuê theo đúng tinh thần Thông báo số 600/TB-VP ngày 20/6/2016 của UBND TP.H và phải bồi thường cho Công ty P giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất.

Theo hợp đồng diện tích đất thuê là 3.086m<sup>2</sup>, tuy nhiên Công ty P chỉ mới được cấp phép xây dựng 499m<sup>2</sup> theo Giấy phép xây dựng số 6433/GPXD-UBND ngày 19/12/2015, phần diện tích còn lại 2.587m<sup>2</sup> hiện đang bỏ trống. Công ty P có thiện chí sẽ trả số tiền thuê đất trên diện tích 499m<sup>2</sup> nhưng với điều kiện Công ty Công ích Quận Z phải tái ký hợp đồng cho thuê đất, nếu thu hồi thì phải bố trí cho Công ty P thuê một khu đất khác phù hợp, đồng thời phải bồi thường giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất. Chính vì vậy, Công ty P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Công ích Quận Z.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- *UBND Thành phố H, UBND Quận Z và đại diện theo ủy quyền trình bày:*  
Thông nhất với ý kiến và toàn bộ nội dung yêu cầu của Công ty Công ích Quận Z.

- *Công ty cổ phần V trình bày:*

Công ty Cổ phần V và Công ty P có ký Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 1703/HDHTKD/PHUONGTHAO-VUANEM ngày 17/3/2021 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 1105/HDHTKD/iPHUONGTHAO-VUANEM ngày 11/5/2021 trên một phần thửa đất số 140, 161, 190, 191 tờ bản đồ số 11, phường TH, Quận Z (tức địa chỉ hiện tại 16 LT, Phường TH, Quận Z, Thành phố H). Hiện nay, Công ty cổ phần V đang hoạt động kinh doanh tại địa chỉ 16 LT, Phường TH, Quận Z, nằm trên một phần thửa đất số 140, 161, 190, 191 tờ bản đồ số 11, phường TH, Quận Z. Do đó, trong quá trình giải quyết tranh chấp cho đến khi có quyết định, bản án cuối cùng, Công ty cổ phần V mong muốn được tiếp tục kinh doanh một cách bình thường và ổn định.

- *Công ty TNHH H S và đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 15/04/2022, Công ty TNHH H S có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty P, thời hạn hợp tác bắt đầu từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 01/06/2023, nội dung hợp tác kinh doanh cửa hàng mua bán. Công ty P góp vốn bằng toàn bộ quyền sử dụng nhà xưởng, kho bãi, mặt bằng thuộc quyền sử dụng của Công ty P để phục vụ quá trình kinh doanh và Công ty TNHH H S góp vốn bằng máy móc, thiết bị của cửa hàng thuộc quyền sở hữu của mình để lắp đặt tại mặt bằng. Việc ký kết Hợp đồng này là hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và hoàn toàn tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh trên, Công ty TNHH H S không biết khu đất có diện tích 3.086m<sup>2</sup> mà Công ty P có quyền sử dụng đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân Quận Z.

Đến ngày 17/6/2022, Công ty TNHH H S mới được biết tình trạng tranh chấp khu đất trên. Nhận thấy, đối tượng tranh chấp là Hợp đồng thuê khu đất trên có ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty TNHH H S bởi Công ty đang hợp tác kinh doanh với Công ty P tại một phần khu đất trên. Hiện nay, tại khu đất trên, toàn bộ nhà xưởng, kho bãi, mặt bằng là tài sản chung mà hai Công ty góp vào trong việc hợp tác kinh doanh. Trường hợp kết quả giải quyết vụ án, Công ty P bị thu hồi khu đất trên thì Công ty H sẽ bị thiệt hại nặng nề về hoạt động sản xuất kinh doanh, thiệt hại về tài chính và ảnh hưởng cả kế hoạch nhận diện thương hiệu của Công ty TNHH H S trên thị trường.

Công ty không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tạo điều kiện cho Công ty tiếp tục được kinh doanh tại phần đất tranh chấp theo như hợp đồng hợp tác mà phía Công ty đã ký kết với Công ty P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H quyết định (*tóm tắt*):

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Công ích Quận Z.*

*- Buộc Công ty P, Công ty cổ phần V, Công ty TNHH H S phải giao trả mặt bằng là phần đất có diện tích 3.086m<sup>2</sup> thuộc phường TH, Quận Z (có vị trí, ranh giới cụ thể) cho Công ty Công ích Quận Z ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

*- Buộc Công ty P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021 cho Công ty Công ích Quận Z số tiền là 6.202.685.808 đồng.*

*- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Công ích Quận Z về việc buộc Công ty P phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021 với số tiền chênh lệch là (6.479.440.000 đồng - 6.202.685.808 đồng) = 276.754.192 đồng.*

*Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty Công ích Quận Z.*

*- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Công ích Quận Z về việc buộc Công ty P trả tiền thuê chênh lệch theo Hợp đồng số 19 ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng theo đơn giá thuê đất quy định tại Thông báo số 11889/TB-CT ngày 24/7/2018 của Chi cục thuế Thành phố H trong giai đoạn từ ngày 01/3/2016 đến ngày 30/9/2016 là 110.493.696 đồng.*

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Công ty Công ích Quận Z về việc tuyên hủy Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS ngày 29/11/2015 giữa Công ty Công ích Quận Z và Công ty P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền nghĩa vụ của đương sự quy định tại Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/9/2022, Công ty P có đơn kháng cáo với nội dung:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Công ích Quận Z về việc buộc Công ty P, Công ty V, Công ty H S phải giao trả lại diện tích 3.086m<sup>2</sup> cho Công ty Công ích Quận Z;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Công ích Quận Z về việc buộc Công ty P phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên bất hợp pháp từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2022 số tiền 6.202.685.808 đồng, tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty Công ích Quận Z;

3. Buộc Công ty Công ích Quận Z phải tiếp tục tái ký hợp đồng thuê đất với Công ty P cho đến khi Nhà nước thực hiện dự án vòng xoay TH, trong trường hợp Công ty Công ích Quận Z không đồng ý thì Tòa án giành cho Công ty P được quyền khởi kiện yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác.

Ngày 06/10/2022, Công ty TNHH H S có đơn kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Công ích Quận Z.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 448/2023/DS-PT ngày 17/4/2023, Tòa án nhân dân Thành phố H, quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty P và kháng cáo của Công ty TNHH H S; sửa Bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp (từ quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” thành quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự”. Đối với phần nội dung quyết định án sơ thẩm đã tuyên: “Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thực hiện xong nghĩa vụ giao đất cho Công ty TNHH Một thành viên DC” Do án sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng, không xác định giá thuê cụ thể nên không thi hành án được, Bản án phúc thẩm sửa lại: “Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thực hiện xong nghĩa vụ giao đất cho Công ty TNHH Một thành viên DC. (Theo giá thuê 123.820.000 đồng/tháng”.*

Các phần khác của Bản án sơ thẩm được giữ nguyên. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 22/2024/QĐ-VKS-DS ngày 04/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 448/2023/DS-PT ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố H. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận Z giải quyết lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại Công văn số 7870/UBND-TC ngày 01/12/2014 (sau đây gọi tắt là Công văn số 7870/UBND-TC) của UBND Quận Z gửi UBND Thành phố H với nội dung: “Ngày 16/5/2014, UBND Thành phố có Công văn số 3632/VP-TM về việc chấp thuận chủ trương cho thuê quỹ đất công ích trong khi chưa thực hiện dự án mở rộng đường, dự án thực hiện quy hoạch theo đề nghị của UBND Quận Z tại Công văn số 2756/UBND-TC ngày 22/4/2014...Xem xét dự án đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và Cửa hàng tiện ích của Công ty TNHH Một thành viên DC, Ủy ban nhân dân Quận Z nhận thấy tổng số vốn xây dựng cơ bản dự tính là 12.700.000.000 (mười hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Đối với số tiền đầu tư này cần có thời gian để thu hồi vốn, trường hợp ký hợp đồng ngắn hạn hàng năm theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 6406/TNMT-QLSDĐ ngày 09/9/2014 thì sẽ không khả thi đối với việc đầu tư của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ P; UBND Quận Z đề xuất UBND Thành phố: “Thuận chủ trương chỉ định cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ P được thuê đất tại khu đất diện tích 3.086m<sup>2</sup>...phường TH, Quận Z để Công ty đầu tư xây dựng trường Mầm non và cửa hàng tiện ích. Thời gian ký Hợp đồng cho thuê là 10 năm. Trong Hợp đồng thuê ghi rõ: “Khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch, thì Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ P phải chấp hành bàn giao lại đất cho Nhà nước mà không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản gắn liền với đất”.

[2] Xét đề nghị của UBND Quận Z tại Công văn số 7870/UBND-TC; Ý kiến đề xuất của Thường trực Ban Chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) tại Công văn số 1695/STC-BCD909-CS ngày 09/3/2015, UBND Thành phố có Công văn số 3057/VP-TM ngày 07/4/2015 về khu đất công (3.086m<sup>2</sup>) tại phường TH, Quận Z; Phó Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Thị Hồng có ý kiến: “Thống nhất theo đề xuất của Ban Chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) tại Công văn nêu trên; giao Ủy ban nhân dân Quận Z thực hiện phương án xử lý đối với khu đất công (3.086m<sup>2</sup>) tại phường TH, Quận Z

*theo Công văn số 65/UBND-TM ngày 07/01/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 6406/TNMT-QLSDĐ ngày 09/9/2014.”.*

[3] Trên cơ sở chủ trương thực hiện, tại Công văn số 4947/UBND-TC ngày 24/8/2015 của UBND Quận Z về chủ trương quản lý, khai thác khu đất có diện tích 3.086m<sup>2</sup> tại phường TH, Quận Z (Trường THCS HN cũ) theo đó “...2. giao Công ty TNHH Một thành viên DC: Tiếp nhận đất và ký hợp đồng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P (sau đây gọi tắt là Công ty P) thuê để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích, hình thức hợp đồng ngắn hạn hàng năm...3. Về giá cho thuê đất: ...thuê bằng giá do Cục thuế Thành phố xác định, đơn giá được xác định theo quy định hiện hành và ổn định cho đến khi có quyết định thay đổi, điều chỉnh hoặc chính sách mới của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...Trong khi chờ Cục thuế Thành phố có văn bản xác định giá cho thuê đất, Công ty TNHH Một thành viên DC tạm tính đơn giá cho thuê đất theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố H. Sau khi có giá chính thức từ Cục thuế thành phố sẽ thực hiện truy thu hoặc hoàn trả theo quy định”.

[4] Ngày 04/9/2015, UBND phường TH có Biên bản số 02/BB-UBND về việc bàn giao khu đất trên cho Công ty Công ích Quận Z, vị trí, ranh giới theo Bản đồ số 27446/VPĐK ngày 06/9/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận Z lập, vị trí thuộc một phần thửa 90, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu 02/CT-UB), xã TH, huyện Hóc Môn nay thuộc một phần thửa 140,161,190,191 tờ bản đồ 9 (theo tài liệu 2005), phường TH, Quận Z.

[5] Tại “Hợp đồng thuê đất do Nhà nước trực tiếp quản lý” số 19/HĐ-12DPS ngày 10/9/2015 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê đất số 19) giữa bên cho thuê là Công ty Công ích Quận Z (Bên A) với bên thuê là Công ty P (Bên B) thể hiện nội dung: Bên A cho bên B thuê diện tích đất 3.086m<sup>2</sup> tại phường TH, Quận Z; mục đích sử dụng: Xây dựng trường mầm non tư thục, Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá; giá thuê 12.000.000 đồng/tháng; thời hạn hợp đồng 12 tháng kể từ ngày 10/9/2015 đến hết ngày 09/9/2016. Số tiền được miễn giảm: Bên A không thu tiền thuê đất 03 tháng đầu trong thời gian chờ đơn vị thi công di dời một số vật tư để thực hiện Dự án nút giao thông TH theo Công văn số 4947/UBND-TC ngày 24/8/2015 của UBND Quận Z. Số tiền thuê đất được thu mỗi tháng một lần, bắt đầu thu từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng. Tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng quy định bên A có quyền: “Khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch vòng xoay TH Công ty TNHH TM-Dịch vụ P phải chấp hành bàn giao lại đất cho Nhà nước mà không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản gắn liền với đất”. Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng quy định: “Bên B có quyền sau đây: ...Được ưu tiên ký hợp đồng thuê



*tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết...Được phép xây dựng, nâng cấp, sửa chữa (không làm thay đổi diện tích xây dựng hoặc kết cấu công trình) đất khi được bên A đồng ý bằng văn bản, và được phép thực hiện của cấp có thẩm quyền. Bên B tự tháo dỡ công trình không điều kiện khi Nhà nước thu hồi đất để lập dự án vòng xoay TH (giai đoạn hai)”.*

[6] Ngày 30/12/2015, Công ty Công ích Quận Z và Công ty P ký Phụ lục hợp đồng số 02/2016/PLHD điều chỉnh Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS về thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng (kể từ ngày 01/3/2016 đến hết ngày 30/9/2016), giá tiền thuê đất không đổi. Thực hiện hợp đồng, Công ty Công ích Quận Z đã nhận tiền cho thuê đất 06 tháng là 72.000.000 đồng và đã nộp vào ngân sách Nhà nước.

[7] Để thực hiện Hợp đồng thuê đất số 19, Công ty P xin phép xây dựng. Tại “*Giấy phép xây dựng có thời hạn*” ngày 19/11/2015 của UBND Quận Z đã cấp cho Chủ đầu tư là Công ty P được phép xây dựng tạm công trình: Cửa hàng tiện ích và cửa hàng bình ổn giá thị trường (vị trí công trình xây dựng thuộc đất giao thông (nằm hoàn toàn trong nút giao thông bán kính 162m); Diện tích xây dựng tầng trệt 449,27m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng 449,27m<sup>2</sup>; Chiều cao tầng trệt 3,8m; Chiều cao toàn công trình 5,3m; Kết cấu công trình: Móng cột BTCT, tường gạch, mái tole.

[8] Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P đã triển khai đầu tư xây dựng tường rào xung quanh khu đất thuê, san lấp mặt bằng và xây dựng Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá trên diện tích đất 499m<sup>2</sup>. Phần đất còn lại diện tích 2.587m<sup>2</sup> chưa thực hiện xây dựng trường Mầm non.

[9] Tại Văn bản số 5754/STC-BCD909-CS ngày 09/8/2016 của Ban Chỉ đạo 09 UBND Thành phố H liên quan đến khu đất công 3.086m<sup>2</sup> tại phường TH thể hiện nội dung: “*Nhưng đến thời điểm hiện nay, Công ty P nhận được thông báo số 217/TB-VP ngày 06/5/2016, số 291/TB-VP ngày 13/6/2016, của Ủy ban nhân dân Quận Z về việc không cấp phép xây dựng trường Mầm non tư thực tại khu đất nêu trên vì Hợp đồng thuê đất giữa Công ty Công ích Quận Z và Công ty P là hợp đồng ngắn hạn hàng năm, sẽ hết thời hạn vào tháng 9/2016. Như vậy, UBND Quận Z chưa thực hiện đúng theo nội dung chỉ đạo của UBND Thành phố tại Công văn số 3057/VP-TM ngày 07/4/2015 và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 6406/TNMT-QLSDĐ vì Nhà nước hiện vẫn chưa triển khai thực hiện quy hoạch lộ giới vòng xoay ngã tư TH và Công ty P đang cải tạo, san lấp, xây dựng công trình trường mầm non tư thực, cửa hàng tiện ích và bình ổn giá tại khu đất nêu trên.*

*Bên cạnh đó, việc Ủy ban nhân dân Quận Z không cấp phép xây dựng cho Công ty P vì hợp đồng thuê đất sẽ hết hạn vào tháng 9/2016 là chưa nhất quán với*

*kiến nghị trước đây của UBND Quận Z tại Công văn số 7870/UBND-TC ngày 01/12/2014 khi trình UBND Thành phố...”*

[10] Tại Thông báo số 600/TB-VP ngày 23/9/2016 của UBND Thành phố H thông báo kết luận của Phó chủ tịch UBND TP.H T đã giao cho UBND Quận Z làm việc với Công ty P để thông báo việc thu hồi và thực hiện thanh lý hợp đồng đang thuê khu đất diện tích 3.086m<sup>2</sup>, đồng thời cho Công ty tối đa 01 năm để thu xếp hoạt động đầu tư tại khu đất này. Sau khi thực hiện thu hồi, giao Chủ tịch UBND Quận Z xem xét, sử dụng khu đất vào mục đích công ích, tuyệt đối không được cho thuê khu đất này dưới bất kỳ hình thức nào. Kết luận của Phó Chủ tịch cũng nêu rõ: “...*Thực hiện rà soát các khu đất công được giao cho UBND Quận Z quản lý, sử dụng để xem xét, bố trí 01 khu đất cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thuê (Công ty phải cam kết tuyệt đối không được cho thuê lại) theo đúng mục đích và phù hợp quy hoạch của thành phố.*”.

[11] Ngày 28/11/2018, UBND Quận Z có Công văn số 9015-TC gửi Công ty P với nội dung: “...*Hiện nay trên địa bàn Quận Z, các khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý phù hợp quy hoạch là đất giáo dục được Ủy ban nhân dân Quận Z bố trí để đầu tư xây dựng trường công lập, do đó không còn quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý để bố trí cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P (gọi tắt là Công ty) để làm trường mầm non tư thục.*”.

[12] Công ty Công ích Quận Z khởi kiện cho rằng đã hết hạn hợp đồng, Công ty đã nhiều lần yêu cầu Công ty P thanh lý hợp đồng nhưng Công ty P không thực hiện. Ngày 18/7/2018, Công ty Công ích Quận Z có Thông báo số 15/TB-12DPS về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất và truy thu tiền thuê khu đất nói trên nhưng Công ty P vẫn không thực hiện. Ngày 16/5/2019, Tòa án nhân dân Quận Z thụ lý giải quyết tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty Công ích Quận Z với Công ty P. Công ty P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Công ích Quận Z.

[13] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc xác định mối quan hệ tranh chấp, về thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và việc áp dụng pháp luật chưa đúng dẫn đến việc ra quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể:

**[13.1] Về mối quan hệ tranh chấp:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H (đăng ký lần đầu ngày 16/11/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 24/5/2018) thì Công ty TNHH MTV DC là loại hình doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 100% vốn sở hữu Nhà nước, chủ sở hữu: UBND Thành phố H. UBND Thành phố ủy quyền cho UBND quận -

huyện thực hiện một số nhiệm vụ đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận - huyện. Theo phân cấp quản lý ngân sách, nguồn thu cho thuê đất sau khi trừ chi phí về quản lý, nộp thuế Công ty Công ích Quận Z nộp về ngân sách thành phố. Như vậy, theo Luật Doanh nghiệp quy định thì Công ty Công ích Quận Z đã ký “*Hợp đồng thuê đất do Nhà nước trực tiếp quản lý*” với Công ty P để Công ty P kinh doanh: “*Xây dựng trường mầm non tư thục, Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá*”. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tổ tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp trong vụ án là: “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Nhà nước trực tiếp quản lý*”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”, còn Tòa án cấp phúc thẩm xác định “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*”, cũng như Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định là án tranh chấp dân sự đều chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

### [13.2] Về nội dung tranh chấp:

[13.2.1] Giữa Công ty Công ích Quận Z (Bên A) và Công ty P (Bên B) có ký “*Hợp đồng thuê đất do Nhà nước trực tiếp quản lý*” số 19/HĐ-12DPS ngày 10/9/2015, Bên A cho Bên B thuê tổng diện tích 3.086m<sup>2</sup> đất để Bên B sử dụng với mục đích: Xây dựng trường mầm non tư thục, Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá. Thời hạn hợp đồng 12 tháng kể từ ngày 10/9/2015 đến hết ngày 09/9/2016. Hợp đồng ghi rõ “*Khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch vòng xoay TH Công ty TNHH TM-Dịch vụ P phải chấp hành bàn giao lại đất cho Nhà nước mà không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản gắn liền với đất*”. “*Bên B có quyền...Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết...Được phép xây dựng, nâng cấp, sửa chữa (không làm thay đổi diện tích xây dựng hoặc kết cấu công trình) đất khi được bên A đồng ý bằng văn bản, và được phép thực hiện của cấp có thẩm quyền. Bên B tự tháo dỡ công trình không điều kiện khi Nhà nước thu hồi đất để lập dự án vòng xoay TH (giai đoạn hai)*”. Ngày 30/12/2015, hai Công ty ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS về thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng (kể từ ngày 01/3/2016 đến hết ngày 30/9/2016). Công ty Công ích Quận Z đã nhận tiền cho thuê đất 06 tháng là 72.000.000 đồng và đã nộp vào ngân sách Nhà nước.

Công ty Công ích Quận Z cho rằng đã hết thời hạn của hợp đồng nên yêu cầu Công ty P trả lại đất đã thuê, trả tiền thuê đất và bồi thường thiệt hại do chiếm dụng đất. Công ty P cho rằng Nhà nước chưa thực hiện dự án quy hoạch vòng xoay nên phải được ưu tiên tái ký hợp đồng, nếu trả mặt bằng phải bố trí phần đất khác để thuê theo tình thần chỉ đạo của UBND Thành phố và phải bồi thường giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất.

[13.2.2] Điều 404 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về Giải thích hợp đồng như sau:

*“1. Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng.*

*2. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của hợp đồng. ....*

*5. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được dùng để giải thích hợp đồng.*

*6. Trường hợp bên soạn thảo đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia.”.*

Trên thực tế, theo đúng nội dung Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS giữa hai Công ty đã ký kết, Công ty P thuê đất để sử dụng với mục đích: Xây dựng trường mầm non tư thục, Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá. Việc ký kết Hợp đồng đều có sự đồng thuận về chủ trương của UBND Thành phố H là chủ sở hữu của Công ty Công ích Quận Z và với thời hạn cho thuê là 10 năm như đề xuất tại Công văn số 7870/UBND-TC của UBND Quận Z gửi UBND Thành phố. Để xây dựng trường mầm non tư thục, Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá thì cần phải có vốn đầu tư, thời gian thực hiện với quy trình rõ ràng, chặt chẽ từ khâu xin giấy phép đầu tư và giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công, hoàn công, nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng, kinh doanh...Tuy nhiên, việc các bên đã ký chỉ với Hợp đồng ngắn hạn (01 năm, sau đó ký Phụ lục Hợp đồng chỉ trong thời hạn 06 tháng theo chủ trương chung) trong khi Hợp đồng lại quy định cho Công ty P được xây dựng, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch vòng xoay TH Công ty P phải chấp hành bàn giao lại đất cho Nhà nước mà không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản gắn liền với đất. Nhưng Công ty P lại có quyền được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết...Công ty tự tháo dỡ công trình không điều kiện khi Nhà nước thu hồi đất để lập dự án vòng xoay TH (giai đoạn hai). Như vậy, mặc dù việc ký kết hợp đồng do các bên tự nguyện, không trái đạo đức, không trái pháp luật nhưng việc soạn thảo văn bản đưa vào hợp đồng nội dung hoàn toàn bất lợi cho bên Công ty P. Công ty P vẫn chấp nhận những điều khoản bất lợi trong hợp đồng với lý do và điều kiện sẽ được ưu tiên ký lại khi hết hạn hợp đồng thuê và tự tháo dỡ công trình không điều kiện khi Nhà nước thu hồi đất để lập dự án vòng xoay TH (giai đoạn hai).

Đến thời điểm hiện nay, Nhà nước hiện vẫn chưa triển khai thực hiện quy hoạch lộ giới vòng xoay ngã tư TH, nhưng Công ty Công ích Quận Z không cho Công ty P được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết như thỏa thuận Hợp đồng hai bên đã ký và trả lời không còn quỹ đất công khác bố trí cho Công ty P thuê mà khởi kiện ra Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê, buộc Công ty P phải trả lại đất thuê và trả tiền thuê đất còn lại, bồi thường thiệt hại và tiền lãi.

Trong vụ án này, cần áp dụng Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải thích hợp đồng theo hướng có lợi cho Công ty P.

[13.2.3] Về việc ký lại hợp đồng hay gia hạn hợp đồng; bố trí địa điểm thuê mới:

Theo chủ trương chung của UBND Thành phố tại Thông báo số 600/TB-VP ngày 23/9/2016, sau khi thu hồi diện tích 3.086m<sup>2</sup> đất của Công ty P, *“giao cho UBND Quận Z xem xét, sử dụng khu đất này vào mục đích công ích, tuyệt đối không được cho thuê khu đất này dưới bất kỳ hình thức nào.”*. Thực tế UBND Quận Z cũng không còn quỹ đất công mới để bố trí cho Công ty P thuê. Việc UBND Quận Z khởi kiện yêu cầu Công ty P trả lại đất đã thuê là phù hợp với chủ trương chung của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng quỹ đất công nên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao cho rằng: do Nhà nước chưa triển khai thực hiện dự án vòng xoay TH nên Công ty P phải được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp là chưa phù hợp với chủ trương chung của UBND Thành phố H về quản lý, sử dụng quỹ đất công. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty P phải trả lại diện tích đất đã thuê cho Công ty Công ích Quận Z là có căn cứ nên nội dung kháng nghị này không được chấp nhận.

[12.2.4] Đối với khoản yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Theo Hợp đồng thuê đất số 19 giữa hai Công ty thì thời hạn hợp đồng là 12 tháng (tính từ ngày 10/9/2015 đến hết ngày 09/9/2016), sau đó ngày 30/12/2015 hai Công ty ký kết Phụ lục hợp đồng thay đổi thời hạn hợp đồng là 06 tháng (từ 01/3/2016 đến 01/8/2016). Công ty P đã trả tiền thuê đất 72.000.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty P bồi thường thiệt hại (do chiếm dụng đất đã thuê từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021) cho Công ty Công ích Quận Z tổng số tiền 6.202.685.808 đồng. Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty Công ích Quận Z (theo giá thuê là 123.820.000 đồng/tháng).

Xét thấy: Theo Hợp đồng số 19 thì giá thuê toàn bộ diện tích 3.086m<sup>2</sup> được tạm tính là 12.000.000 đồng/tháng. Tại Công văn số 4947/UBND-TC ngày 24/8/2015 của UBND Quận Z thì: *“Trong khi chờ Cục thuế Thành phố có văn bản xác định giá cho thuê đất, Công ty TNHH Một thành viên DC tạm tính đơn giá cho*

*thuê đất theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố H. Sau khi có giá chính thức từ Cục thuế thành phố sẽ thực hiện truy thu hoặc hoàn trả theo quy định”.*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ: số tiền thuê đất các bên thỏa thuận với nhau 12.000.000 đồng/tháng là tiền tạm tính hay tiền do Cục thuế Thành phố H xác định giá thuê đất? Việc tính toán này nhằm xác định nếu là tiền tạm tính thì phải yêu cầu Cục thuế tính toán cụ thể số tiền thuê đất của Công ty P trên số tháng đã thuê trước ngày 01/10/2016 (sau khi đã khấu trừ 03 tháng hỗ trợ, miễn giảm) để xác định việc truy thu cho Công ty Công ích Quận Z, hay hoàn trả cho Công ty P sau khi đã khấu trừ khoản tiền đã nộp theo quy định.

Theo Hợp đồng thuê đất thì diện tích đất Công ty P thuê có tổng diện tích 3.086m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng và mặt hàng kinh doanh: Xây dựng trường Mầm non tư thực, Cửa hàng tiện ích và bình ổn giá. Thực tế, Công ty P mới được UBND Quận Z cấp phép cho xây dựng tạm công trình: Cửa hàng tiện ích và cửa hàng bình ổn giá thị trường trên diện tích 449,27m<sup>2</sup>; Công ty P đã triển khai xây dựng đưa vào hoạt động kinh doanh trên diện tích đất được cấp phép này. Diện tích đất còn lại (2.587m<sup>2</sup>) còn bỏ trống do UBND Quận Z không cấp giấy phép xây dựng cho Công ty P. Theo văn bản của Ban Chỉ đạo 09 thì “việc Ủy ban nhân dân Quận Z không cấp phép xây dựng cho Công ty P vì hợp đồng thuê đất sẽ hết hạn vào tháng 9/2016 là chưa nhất quán với kiến nghị trước đây của UBND Quận Z tại Công văn số 7870/UBND-TC ngày 01/12/2014 khi trình UBND Thành phố...”.

Như vậy, trên thực tế Công ty P chỉ quản lý, sử dụng và kinh doanh đối với công trình: Cửa hàng tiện ích và cửa hàng bình ổn giá thị trường trên diện tích 449,27m<sup>2</sup>; diện tích đất còn lại bỏ trống không sử dụng, kinh doanh được do UBND Quận Z không cấp giấy phép xây dựng nên Công ty P không kinh doanh được, không phải lỗi của Công ty P và trái với ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng (xây dựng trường mầm non tư thực để kinh doanh). Tòa án hai cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xác định đơn giá thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất đã cho thuê để làm căn cứ buộc Công ty P phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty Công ích Quận Z, trong khi chưa xác định ý chí của các bên khi xác lập hợp đồng, chưa xác định lỗi của UBND Quận Z khi không cấp giấy phép là xác định thiệt hại chưa chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P.

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1050 ngày 15/6/2021 của Công ty Exim: đơn giá thuê đất của năm 2019, 2020, 2021 lần lượt là 87.330.000 đồng/tháng; 93.360.000 đồng/tháng; 123.820.000

đồng/tháng để làm căn cứ buộc Công ty Thanh Thảo trả tiền hàng tháng do chiếm dụng đất. Xét thấy đơn giá theo Chứng thư thẩm định tăng từ 93.360.000 đồng/tháng lên 123.820.000 đồng/tháng, đơn giá này không phù hợp với thực tế, bởi lẽ thời gian này diễn ra dịch bệnh Covid 19 (năm 2020-2021), tình hình kinh doanh, cho thuê mặt bằng trong xã hội bị ngưng trệ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 325; điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; khoản 1, 2 Điều 345; Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 22/2024/QĐ-VKS-DS ngày 04/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 448/2023/DS-PT ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./.

#### ***Nơi nhận:***

- Chánh án TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận Z, TPH (kèm Hồ sơ vụ án);
- TAND TPH;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.LTHS, P.GĐKT2, HS, THS (NTP).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Đức Xuân**